

G&B Immobilienpreistrend 2023

Wohnen | Neubau-Eigentumswohnungen

Stand: 2022/Juli

Hamburg



Bild: Ohlenkamp 38 © 3d visual architektur zarembo

Veränderte Rahmenbedingungen bislang ohne Preiseffekt

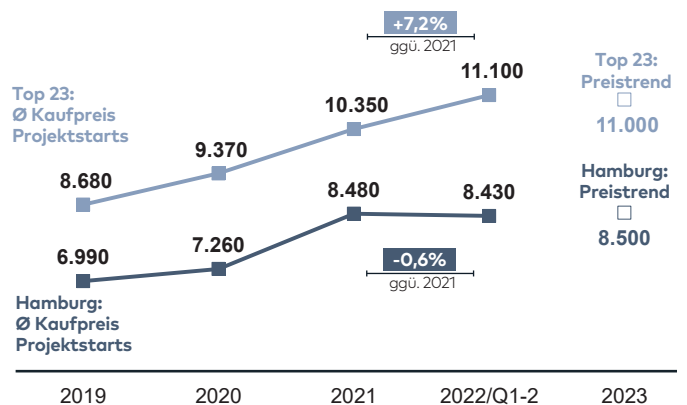
Das gute Marktumfeld für den Vertrieb von Neubauwohnungen hat sich seit Jahresbeginn verändert. Die bereits bestehenden Herausforderungen für Projektentwickler wie steigende Baukosten, Materialmangel und Personalengpässe nahmen weiter zu. Hinzu kamen die seit Jahresbeginn stark gestiegenen Bauzinsen, die mit einer erheblichen Verteuerung der Projektfinanzierungen einhergingen. Vor diesem Hintergrund stehen einige Hamburger Neubavorhaben auf dem Prüfstand. Auf der Käuferseite haben das angehobene Zinsniveau sowie die hohe Inflation bereits zu einem leichten Nachfragerückgang geführt. Die aktuelle Marktabkühlung hatte bereits eine erkennbare Reduzierung der Kaufpreisdynamik zur Folge. Die enormen Preiszuwächse der letzten Jahre werden sich perspektivisch abschwächen. Insgesamt wird für die kommenden Monate von einer Stabilisierung der Kaufpreise im Hamburger Neubausegment ausgegangen. Dem **G&B Immobilienpreistrend 2023** zufolge pendeln sich die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen auf dem gegenwärtigen Niveau ein: durchschnittlich **8.500 €/m²** im **Hamburger Stadtgebiet** und **11.000 €/m²** in den **Top 23**. Die Auswertung aller im ersten Halbjahr 2022 erfassten Neubau-ETW-Projektstarts in **Hamburg** ergab einen Durchschnittskaufpreis von **8.430 €/m²** und mit **-0,6%** nur einen leichten Rückgang gegenüber dem Gesamtjahr 2021. Der Preis für die **Top 23**, den 23 besonders nachgefragten Hamburger Stadtteilen, erhöhte sich weiter um **+7,2%** auf **11.100 €/m²**. Die **Hamburger Durchschnittswohnung** kostete **728.100 €** bei einer Größe von **86 m²**. Die **Top 23 Durchschnittswohnung** war mit einem Gesamtkaufpreis von rund **854.700 €** rund 17% teurer bei einer deutlich geringeren Wohnfläche (-11%) von nur **77 m²**. Insgesamt wurden in der ersten Jahreshälfte **49 Projektstarts** mit **691 Wohneinheiten** registriert. Damit starteten 23 Projekte mehr (+88%) als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um 252 (+57%).

Frank Stolz | Geschäftsführer

>> In den kommenden Monaten werden sich die Vermarktungszeiten aufgrund der neuen Rahmenbedingungen verlängern. Einige Kunden sind angesichts der aktuellen Situation verunsichert und überdenken ihre Kaufentscheidungen. Der Beratungsbedarf nimmt tendenziell weiter zu, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung und die energetischen Vorteile einer Neubauimmobilie. Der professionelle Vertrieb als Stellschraube für den Vermarktungserfolg von Neubauprojekten rückt damit noch mehr in den Fokus. <<

G&B Preistrend | Ø Kaufpreis Projektstarts

2019–2023 | Hamburg/Top 23 | Neubau-ETW | in €/m² Wfl.



Ø Kaufpreis Projektstarts: Berechneter Wert bezogen auf alle erfassten Neubau-ETW-Projektstarts innerhalb eines definierten Zeitraums | Berechnung Ø Kaufpreis Projekt: Gewichtung nach Fläche | Berechnung Ø Kaufpreis Lage/Stadtteil: Gewichtung nach Anzahl Wohneinheiten | G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Neubauwohnungen: ohne Berücksichtigung lage- und projektbedingter Besonderheiten | Standard-Neubau-ETW: Neubau-Erstbezug, 3 Zimmer, rund 80 m² Wfl., 1.OG, moderne Ausstattung, Aufzug, exkl. Einbauküche, exkl. Parkplatz

Projektstarts 2022/Q1-2

Hamburg/Top 23 | Neubau-Eigentumswohnungen



Bild: „Stadtklang“ © dreidesign GmbH



Hamburg | Durchschnittswohnung
2,8 Zimmer | 86 m² Wfl. | 728.100 €

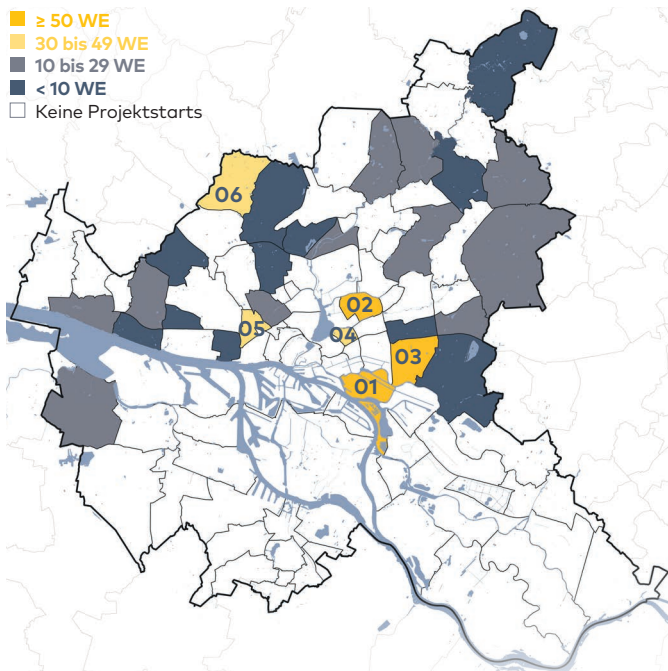
Top 23 | Durchschnittswohnung
2,5 Zimmer | 77 m² Wfl. | 854.700 €

Projektstarts 2022/Q1-2 | Ø Kaufpreis: Gewichtung nach Anzahl WE

Verteilung Wohneinheiten Projektstarts

2022/Q1-2 | Hamburg/Stadtteile | Neubau-ETW

- ≥ 50 WE
- 30 bis 49 WE
- 10 bis 29 WE
- < 10 WE
- Keine Projektstarts

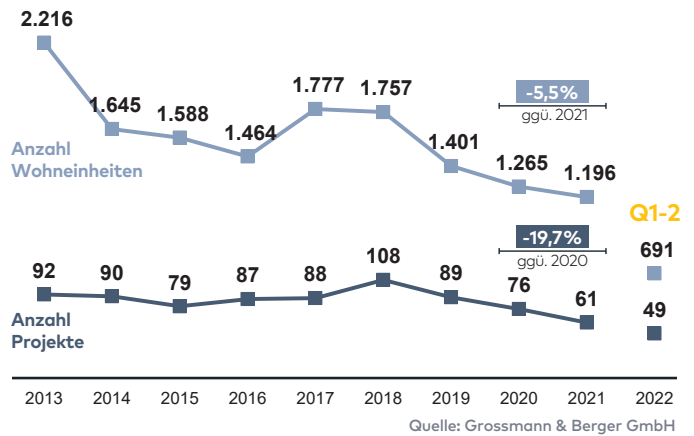


Stadtteile mit > 30 WE: **01** Rothenburgsort | **02** Barmbek-Süd | **03** Horn | **04** Hohenfelde | **05** Altona-Nord | **06** Schnelsen

Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

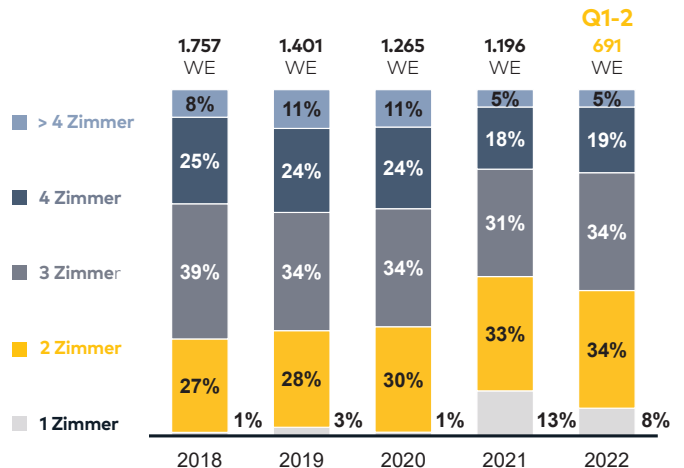
Projektstarts und Wohneinheiten

2018–2022/Q1-2 | Hamburg | Neubau-ETW



Wohneinheiten nach Zimmeranzahl

2018–2022/Q1-2 | Hamburg | Neubau-ETW



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

G&B Immobilienpreistrend 2023

Hamburg/Top 23 | Richtwerte Standard-Neubau-ETW

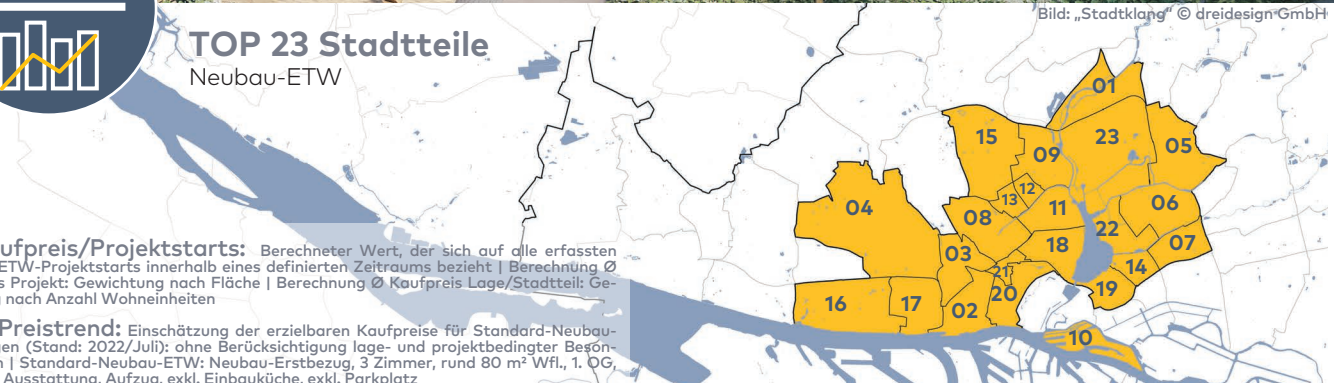
Stand: 2022/Juli



Bild: „Stadtklang“ © dreidesign GmbH



TOP 23 Stadtteile Neubau-ETW



¹Ø Kaufpreis/Projektstarts: Berechneter Wert, der sich auf alle erfassten Neubau-ETW-Projektstarts innerhalb eines definierten Zeitraums bezieht | Berechnung Ø Kaufpreis Projekt: Gewichtung nach Fläche | Berechnung Ø Kaufpreis Lage/Stadteil: Gewichtung nach Anzahl Wohneinheiten

²G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Neubauwohnungen (Stand: 2022/Juli): ohne Berücksichtigung lage- und projektbedingter Besonderheiten | Standard-Neubau-ETW: Neubau-Erstbezug, 3 Zimmer, rund 80 m² Wfl., 1. OG, moderne Ausstattung, Aufzug, exkl. Einbauküche, exkl. Parkplatz

	ETW Neubau			ETW Neubau			ETW Neubau			ETW Neubau			
	Ø KP/Projektstarts ¹ €/m² Wfl.			KP/Preistrend ² €/m² Wfl.			Ø KP/Projektstarts ¹ €/m² Wfl.			KP/Preistrend ² €/m² Wfl.			
	2022 Q1-2	Anzahl WE	Projekt- starts	2022	2023	2022/ 2023	2022 Q1-2	Anzahl WE	Projekt- starts	2022	2023	2022/ 2023	
01 Alsterdorf	12.350	26	4	9.000	9.200	2,2%				9.600	10.300	7,3%	
02 Altona-Altstadt				8.800	8.900	1,1%	13 Hoheluft-West			9.600	10.300	7,3%	
03 Altona-Nord	12.570	37	1	8.400	8.600	2,4%	14 Hohenfelde	10.960	38	1	8.800	9.600	9,1%
04 Bahrenfeld				7.500	7.700	2,7%	15 Lokstedt	10.530	7	1	8.800	8.800	0,0%
05 Barmbek-Nord				8.000	8.200	2,5%	16 Othmarschen				9.800	10.000	2,0%
06 Barmbek-Süd	9.620	63	1	8.800	9.000	2,3%	17 Ottensen	13.500	3	1	10.000	10.300	3,0%
07 Eilbek				8.000	8.200	2,5%	18 Rotherbaum				21.000	21.000	0,0%
08 Eimsbüttel	11.610	17	3	10.500	10.700	1,9%	19 St. Georg				13.000	13.000	0,0%
09 Eppendorf				11.000	11.300	2,7%	20 St. Pauli				10.000	10.000	0,0%
10 Hafencity				13.500	13.500	0,0%	21 Sternschanze				10.000	10.000	0,0%
11 Harvestehude				18.000	18.000	0,0%	22 Uhlenhorst				14.000	14.000	0,0%
12 Hoheluft-Ost				10.000	10.300	3,0%	23 Winterhude				11.000	11.000	0,0%
							Top 23	11.100	191	12	10.800	11.000	1,9%